



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Junho/2024



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

Objetivo

O FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”).

Pagamento de proventos

Data base: 07/06/2024 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/06/2024 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,070/cota
(equivalente a R\$0,560/cota antes do split)

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa. Esse resultado é distribuído aos cotistas mensalmente até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, conforme previsto no regulamento do Fundo.

Principais Características



Visite o site do
BCFF



Cadastre-se no
mailing



Regulamento



Início das Atividades:

Janeiro/2010

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Gestão:

1,10% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Administração:

0,15% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Emissões:

10

Quantidade de Cotas:

204.491.024 (após split de cotas de 1 para 8, conforme [Fato Relevante de 23/11/2023](#))

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,750

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

8,69

após split³

Valor Patrimonial¹
(R\$ bilhões)

1.917

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

9,51

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,070

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,67%

Investidores¹
(+18% após split)

356.193

FILs

73

CRIs³

15

ADTV²
(R\$ milhões)

2,58

Portfólio Alocado³

97%

Retorno
12 meses

13,1%

Notas: (1) Data base 30/05/2024, após desdobramento de cotas conforme Fato Relevante disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=558271&cvm=true>; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume) representa o volume médio negociado por dia em cotas do BCFF; (3) Valores comparativos em relação ao desdobramento das cotas, realizado na proporção de 1:8.

Mensagem aos Investidores

Macro

Em junho/24, o BCFF pagou R\$ 0,070/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 9,67% ao ano com base na cota de fechamento de maio/24.

No mês de junho, o presente ambiente de instabilidade fiscal trouxe ajuste nas projeções de inflação, bem como uma sensível desvalorização do Real, que apresentou no mês uma queda acumulada na ordem de 5,3%, e a elevação da expectativa de inflação dificulta o cenário para uma eventual redução da taxa de juros pelo Banco Central. A crescente incerteza quanto ao cumprimento das normas fiscais também influenciou negativamente os rendimentos dos títulos do Tesouro Nacional de longo prazo, que acumulam alta na ordem de 100 pontos-base desde o início do ano, o que restringe e prejudica a retomada dos investimentos no Brasil.

No ambiente externo, o índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) vem sinalizando sinais de melhora, o que gera no mercado expectativas quanto ao início de um ciclo de flexibilização monetária no segundo semestre. Para isso, ainda é aguardado eventual arrefecimento no mercado de trabalho, que permanece aquecido.

Em resposta aos desafios externos e internos, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve a taxa Selic na última reunião em 10,50% ao ano, interrompendo assim o ciclo de flexibilização da política monetária iniciado em agosto de 2023. Conforme indicado em sua ata, a manutenção dos juros é necessária para que se consolide o processo de desinflação, bem como para ajudar na ancoragem das expectativas em torno de sua meta.

Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento no BCFF.

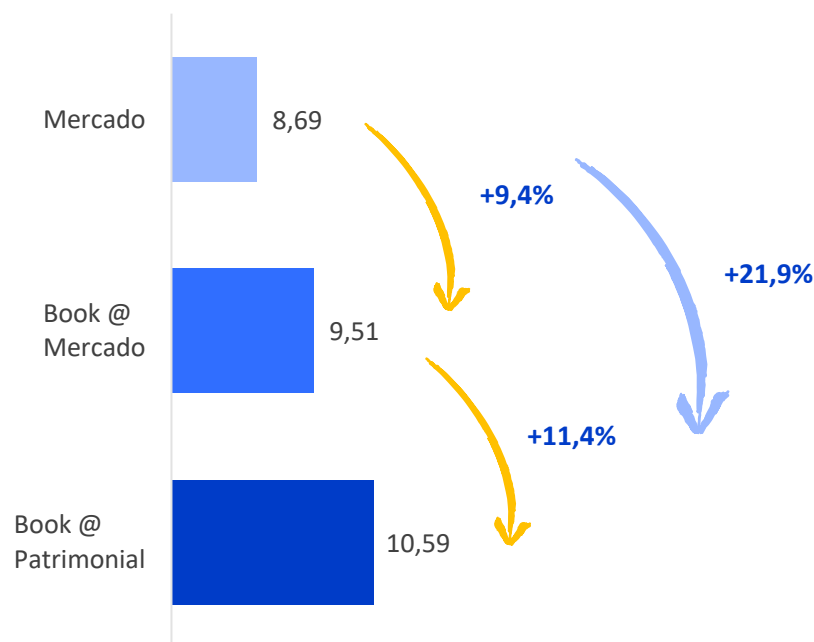


Seção do Investidor Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

Price to Book⁽¹⁾ “preço sobre valor patrimonial”

No fechamento de maio/24, o BCFF negociava com 9,4% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 21,9%.

Marcação Cota BCFF

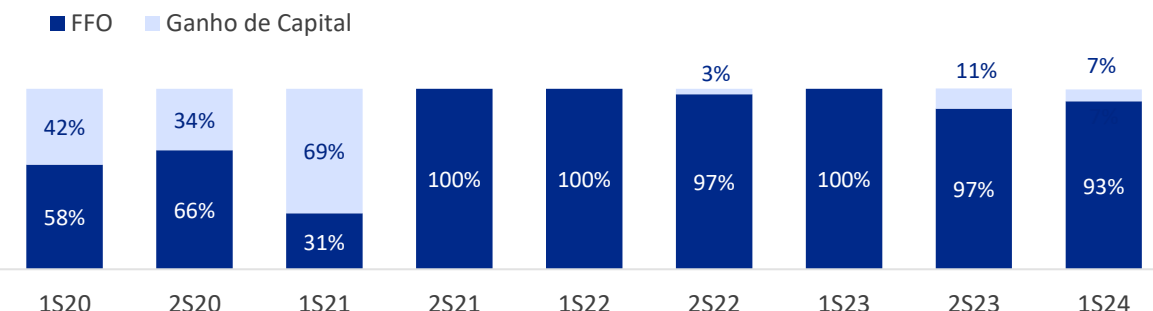


FFO⁽²⁾

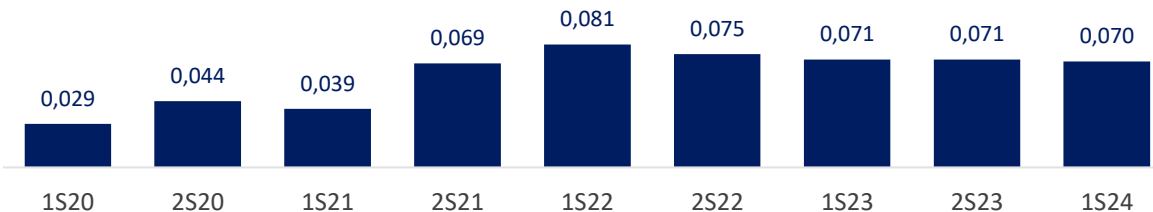
Apesar da modesta performance do IFIX em 2024 (YTD 2,1%), o BCFF tem aproveitado oportunidades para realizar operações com ganho de capital. Temos apresentado nos relatórios um aumento na representatividade do FFO, seu resultado recorrente, na distribuição mensal do fundo, impulsionado pela melhora na distribuição dos FIIs em carteira e movimentações estratégicas.

Nos últimos trimestres, o FFO tem superado o patamar de distribuição, aumentando a segurança para os investidores. Dito isso, estamos muito confortáveis com o patamar de distribuição atual, tendo em vista o momento de maior complexidade do mercado, com a abertura da curva de juros e deterioramento do cenário interno.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado



Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota



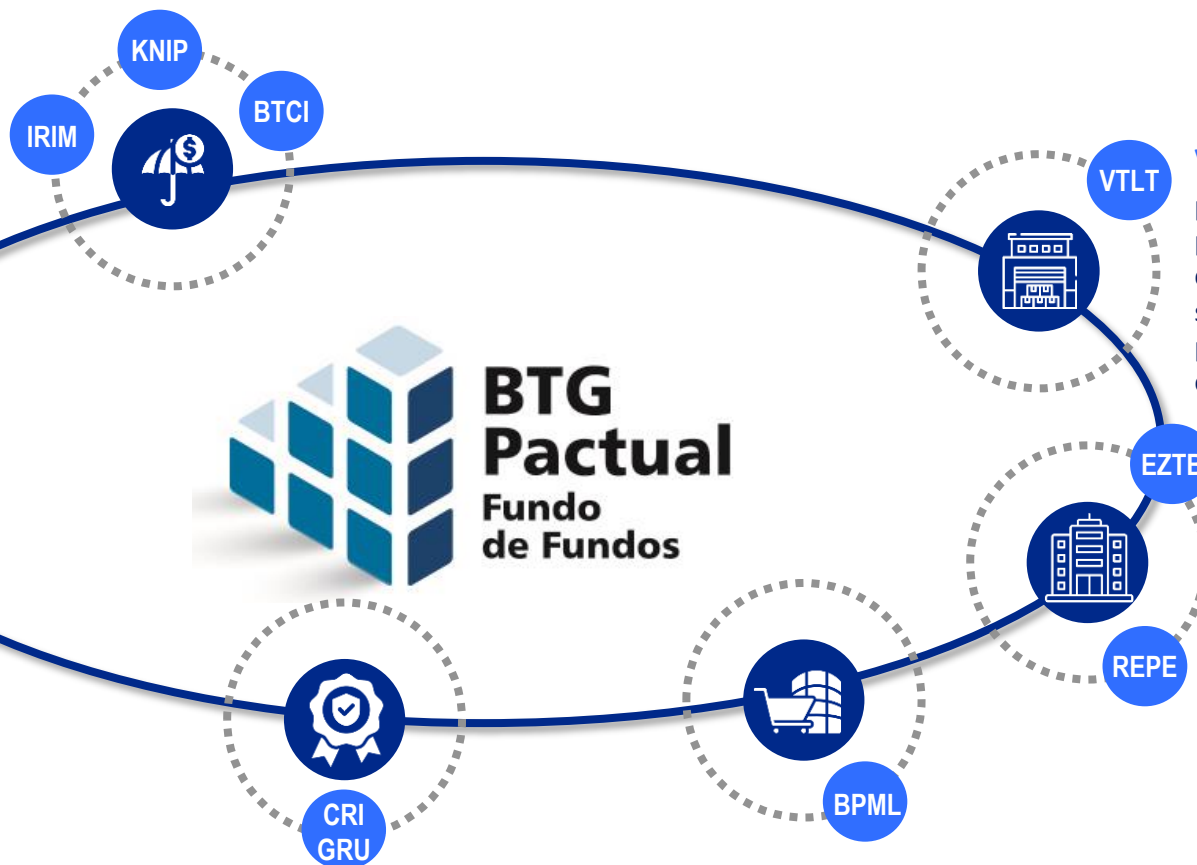
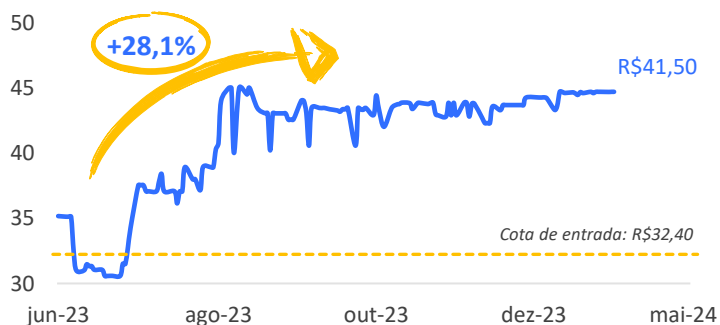
Seção do Investidor

Análise principais posições BCFF 57% do portfólio

KNIP, IRIM e BTCI: Os fundos possuem importante papel de *hedge* dentro do portfólio do BCFF. Com 82% dos portfólios atrelados à inflação, em conjunto, os fundos oferecem proteção ao patrimônio e oportunidade atrativa de retorno. A taxa implícita considerando o PtB é de IPCA+ 8,4% e CDI+ 3,9%.

Destacamos ainda o BTCI, maior posição do BCFF, fundo apresentou retorno de 23,2% nos últimos 12 meses, entregando *dividend yield* corrente superior a 10,9% a.a.

BTHI11: Case de destaque do BCFF, com Investimento realizado em 2023. Fundo já entregou 45,9% de retorno total e apresenta *Yield on Cost* superior a 12,3% a.a.



VTLT11: O BCFF aumentou sua posição no fundo ao longo de 2023, possuindo agora mais de 1/3 de suas cotas. O VTLT entrega rendimento superior a 11,5% a.a. e possui grande potencial de destrava de valor no curto e médio prazo.

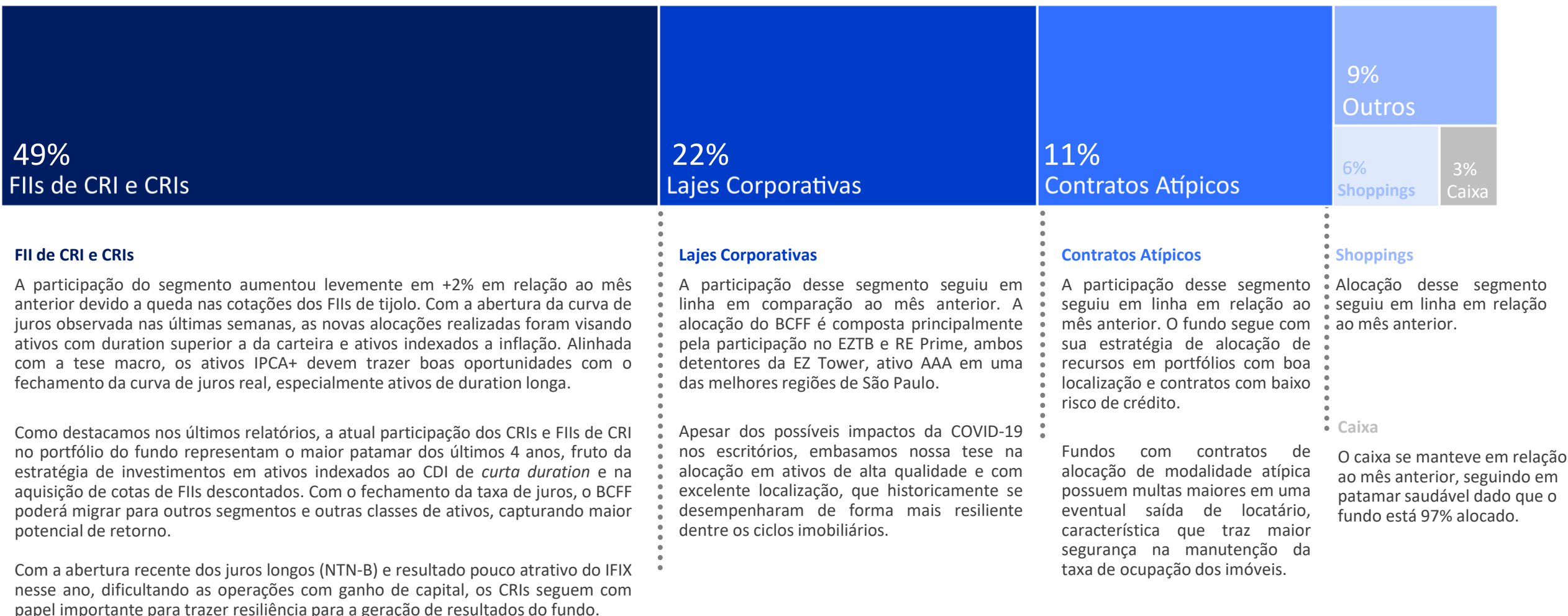
EZTB e REPE: Os fundos, em conjunto, possuem 60% de participação na Ez Tower, ativo AAA na região da Chucuri Zaidan em São Paulo/SP. Com a retomada do setor corporativo e movimento das empresas na busca por áreas de alta qualidade, o ativo possui grande potencial de destrava de valor no médio prazo.

CRI Martin Brower: CRI originado e estruturado pela gestão BTG Pactual e ancorado pelo BCFF. A operação financiou a aquisição e expansão de galpão refrigerado com especificações AAA em Guarulhos/SP, que está alugado em contrato atípico. O CRI possui rentabilidade de IPCA + 9,05% a.a. e LTV de 65%.

BPML11: Fundo realizou a venda de um ativo em 2023, proporcionando destrava de resultado e redução da alavancagem. Após a transação, estima-se que o *dividend yield* será superior a 12,2% a.a., acima dos seus pares. Nos últimos 12 meses, o BPML apresentou retorno total de 77,4%, e no mês de abril, o fundo realizou seu follow-on com captação de R\$ 313 mm, aumentando sua liquidez no mercado secundário.

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo⁽¹⁾



Resultado

Em junho/24, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,070/cota, que representa um *dividend yield* de 9,67% com base na cota de fechamento do mês de maio/24.

O resultado desse mês foi de R\$0,0707/cota, ligeiramente superior em relação ao mês anterior devido principalmente ao maior resultado da inflação (IPCA março/24 0,16% vs 0,38% abril) e ao aumento da linha de ganho de capital no fundo, decorrente de negociações de CRIs e FIIs

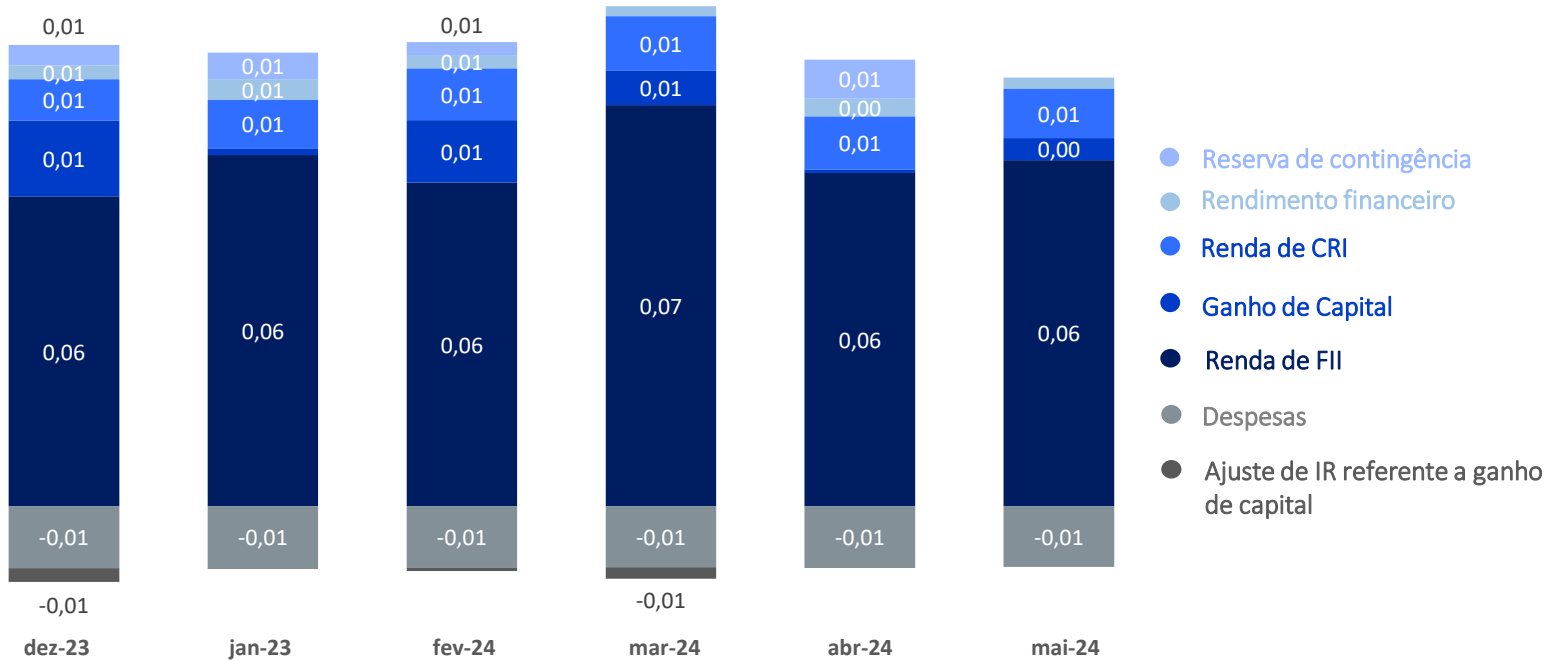
Nesse mês, dado a resiliência da carteira, teve um comportamento muito similar ao mês anterior, permitindo a manutenção do patamar de resultado de maneira muito confortável. O portfólio relacionado a CRIs no BCFF representa cerca de 49% do seu patrimônio e faz parte da estratégia de trazer resiliência ao fundo e proteção ao investidor em períodos de maior volatilidade.

Embora tenhamos observado uma relevante abertura das taxas de juros longas, com a redução da Selic, é esperada uma maior participação das operações com ganho de capital na composição final do resultado do BCFF.

Destacamos a evolução no número de investidores após split de cotas, havendo um aumento de mais de 54 mil cotistas, favorecendo a liquidez do fundo no mercado secundário.

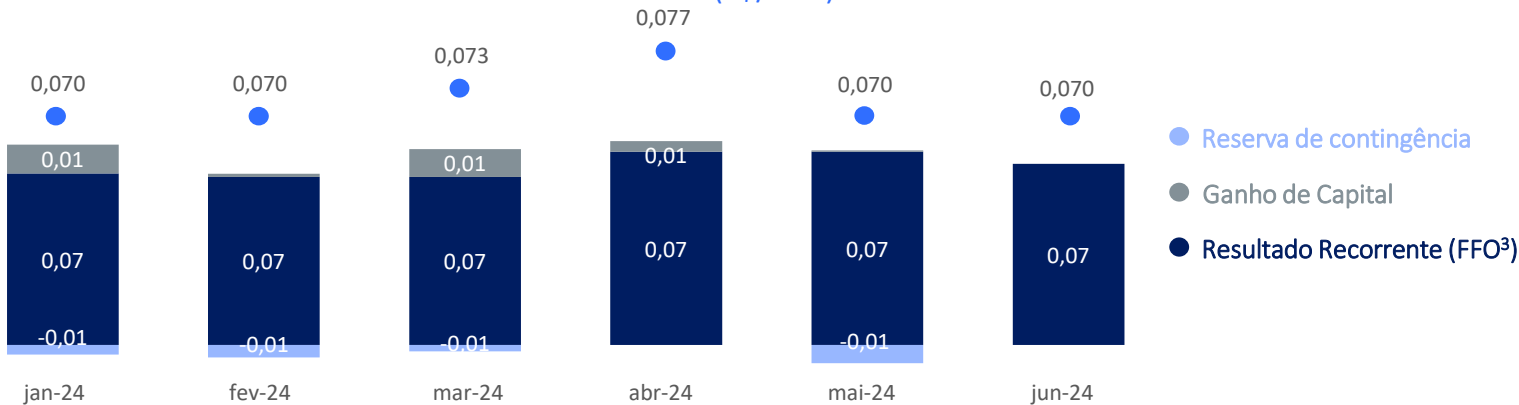
Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência. Valores ajustados após desdobramento de cotas de 1:8, realizada ao final de novembro.(2) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa

Composição do Rendimento⁽²⁾ (R\$/cota)



Rendimentos (R\$/cota)

Regime Caixa

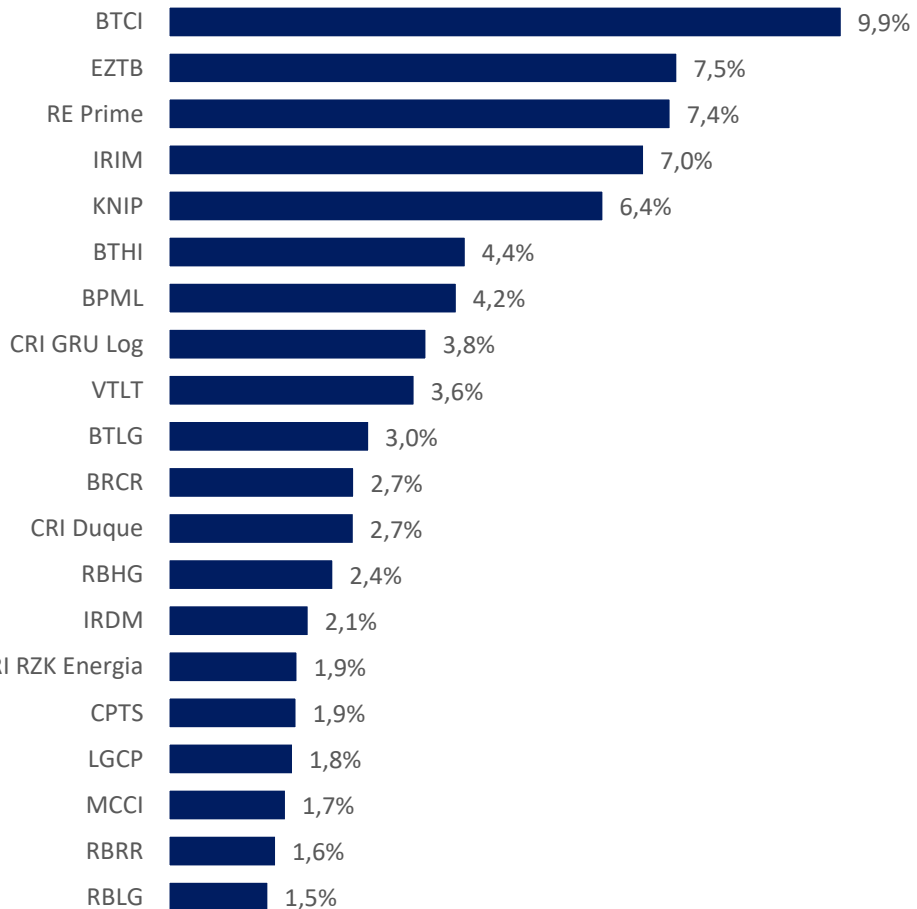


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

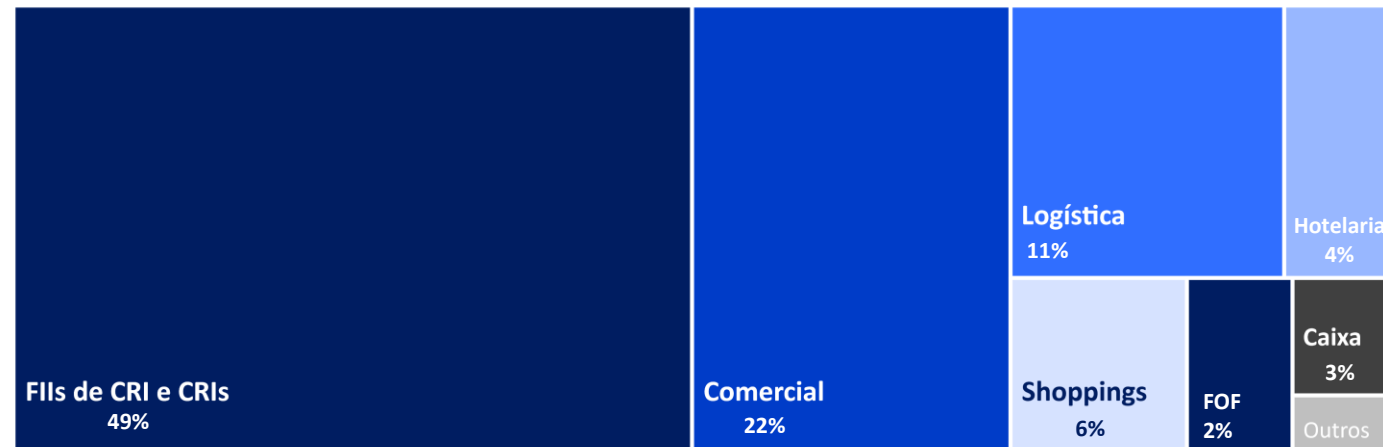
(% PL)^(1|3)

77,5% das alocações do BCFF



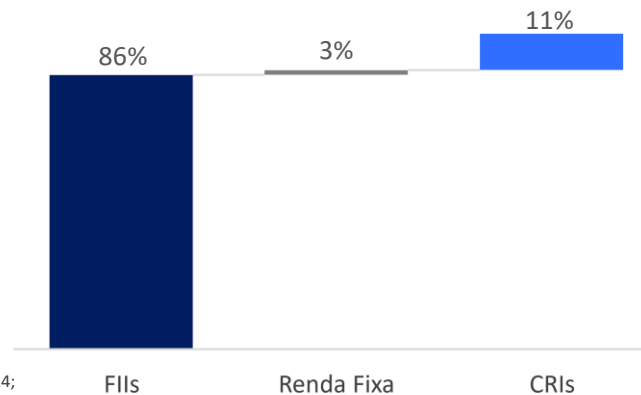
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



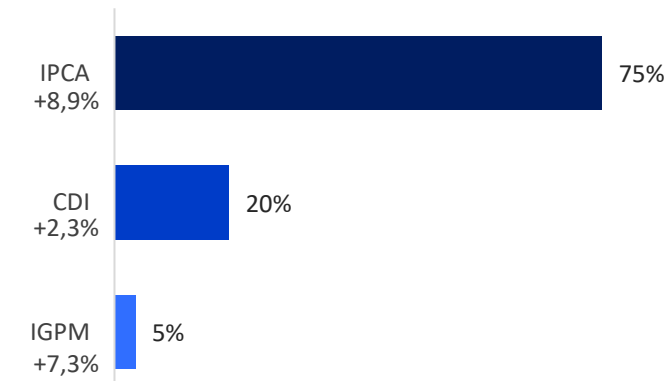
Carteira

% Total Ativos⁽²⁾



Breakdown CRIs

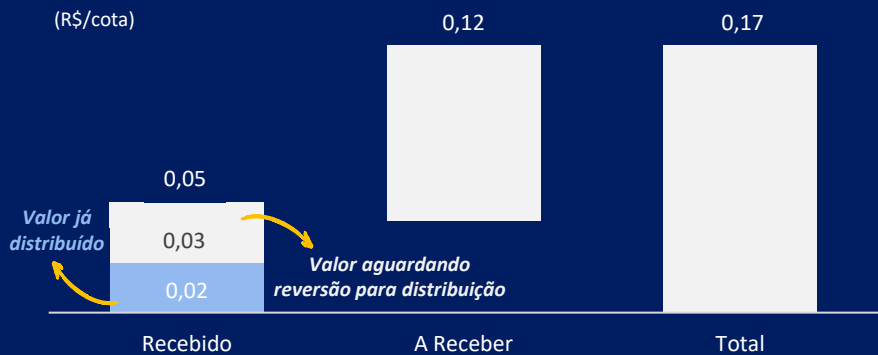
% do portfólio de CRIs por indicador e taxa⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs

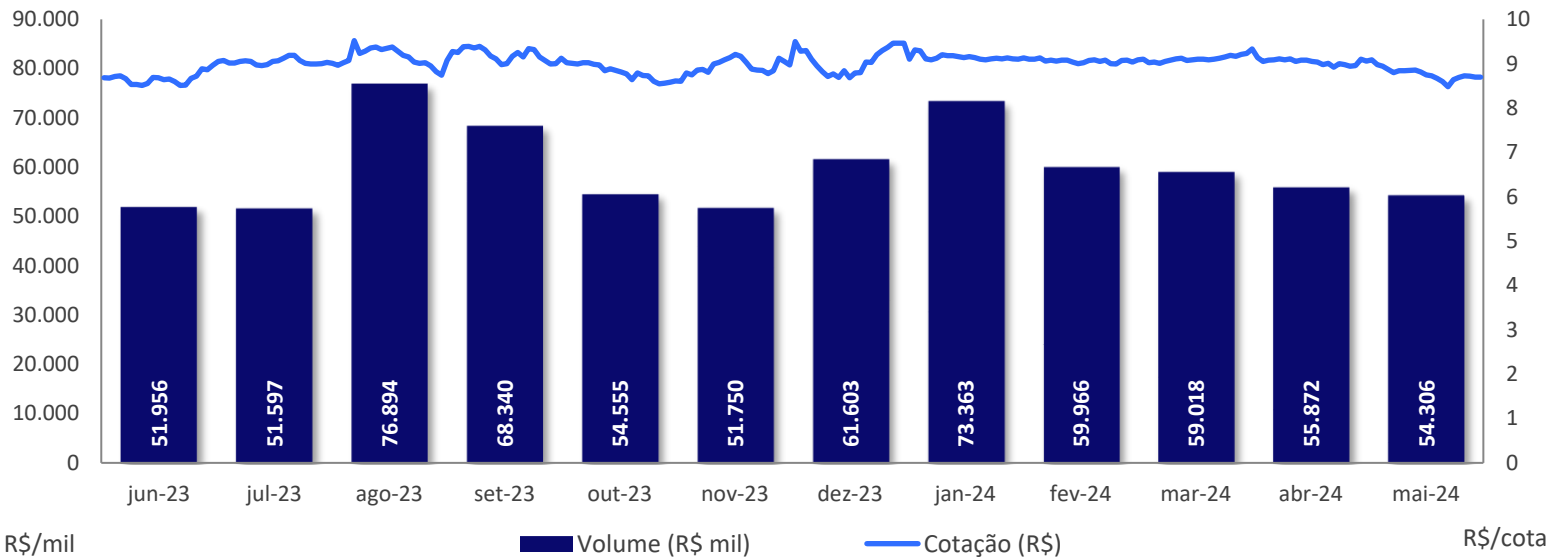


Em 20/01/2023, o BCFF comunicou ao mercado e aos cotistas o recebimento de R\$2,4 milhões em função do deferimento dos pedidos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário apurados entre os anos de 2019 e 2020.

Atualmente, o BCFF acumula R\$6,3 milhões já recebidos a título dos pedidos de restituição de IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs. Esse valor equivale a R\$0,03/cota, que serão revertidos para a distribuição de resultados do Fundo conforme legislação aplicável.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal⁽²⁾



Rentabilidade

	Maio-24	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	-2,5%	-3,5%	13,1%	28,0%	7,6%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%	19,9%	20,1%
CDI Líquido ³	0,7%	3,7%	10,2%	23,0%	31,6%
IBOV	-3,0%	-9,0%	12,7%	9,7%	-3,3%

Nota: (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação; (2) Histórico de cotação ajustado pelo desdobramento de 1:8 cotas.; (3) Tributação de 15%

Contatos

Site: <https://bcff.btgpactual.com/>
E-mail: sh-RI-BCFF@btgpactual.com
Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

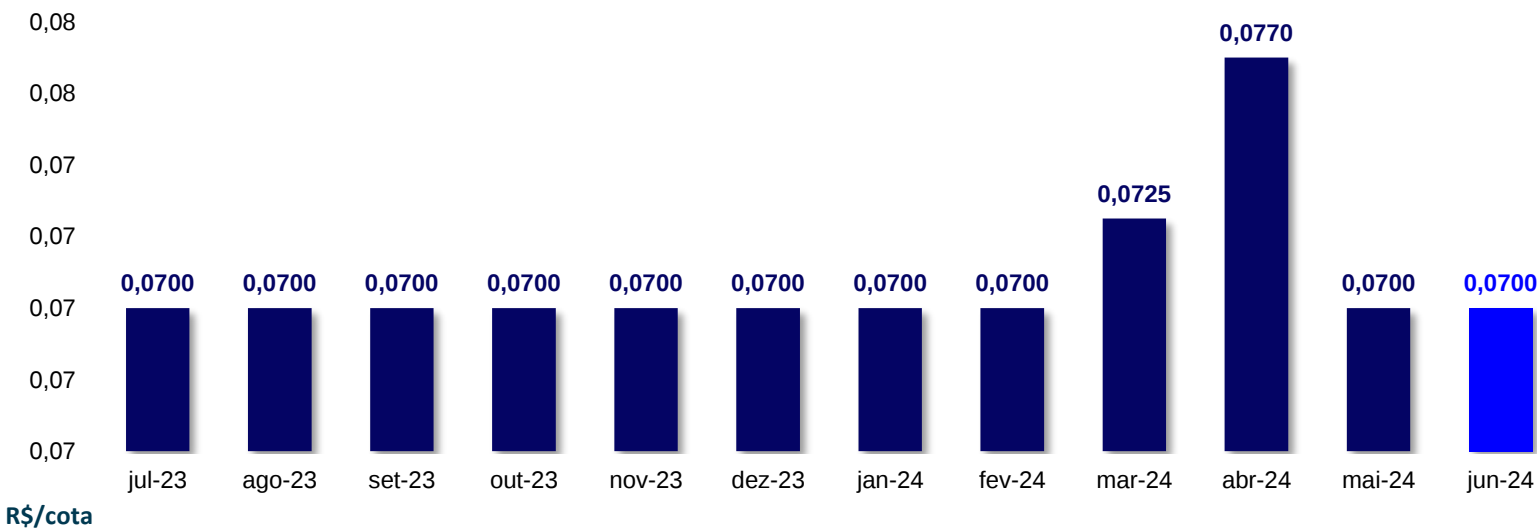
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Demonstrações de resultados⁽¹⁾⁽²⁾

	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24
Receitas	16.158.848	15.405.106	16.518.186	19.724.416	16.352.969	15.741.595
Rendimentos FII	11.344.297	12.796.106	13.777.652	14.667.281	12.190.398	12.655.101
Receita de ganho de capital	2.333.098	109.205	2.282.012	1.261.005	118.421	755.386
Renda Fixa	574.869	716.982	458.522	367.381	641.550	432.834
CRI	1.450.412	1.782.808	1.714.946	4.689.754	1.949.229	1.898.271
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.333.098	-2.256.083	-2.236.639	-2.229.149	-2.224.913	-2.281.241
Despesas com IR	-481.196	-21.841	-	-418.402	-23.684	-
Reserva de Contingência	-759.817	-977.193	-326.551	-	-1.453.369	-766.034
Resultado Líquido	14.104.374	14.104.372	14.612.086	18.584.265	14.104.371	14.226.388

Histórico de Distribuição⁽¹⁾⁽³⁾



Nota: (1) Base Caixa; (2) Considera todo resultado gerado pela estrutura do BCFF; (3) Considera valores após desdobramento de cotas, de 1 para 8.